

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度重訴字第191號

原告 亞洲合板股份有限公司

法定代理人 王正彥

訴訟代理人 楊富強律師

被告 捷利國際餐飲股份有限公司

法定代理人 盧明志

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國113年8月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表一所示之房屋騰空遷讓返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣肆佰伍拾伍萬貳仟陸佰元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、被告未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依到場原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造於民國106年4月1日簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定由原告將其所有如附表一所示之房屋（下稱系爭房屋）出租予被告使用，租期自106年4月1日至115年3月31日止，約定每月租金如附表二所示，被告並已依系爭租約支付押租金新臺幣140萬元予原告。惟被告自112年8月起即未給付原告任何租金，經以押租金抵充租金後，被告仍遲付租金達2月，原告依民法第440條第1項、第2項規定，以本件起訴狀繕本送達作為終止系爭租約之意思表示，而被告迄今仍無權占有使用系爭房屋，爰依民法第767條第1項前段、第455條規定，擇一請求被告騰空遷讓返還系爭房屋等語。並聲明：如主文所示。

01 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳  
02 述。

03 四、本院之判斷：

04 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承  
05 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終  
06 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之  
07 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開  
08 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約；  
09 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1  
10 項、第2項、第455條前段分別定有明文。經查，原告主張之  
11 事實，業據其提出與所述相符之系爭租約及公證書、被告簽  
12 發予原告之支票及退票理由單、原告向被告催告給付租金之  
13 存證信函及投遞記要等件為證（見雄補卷第13-23、25-29、  
14 31-35頁），並有系爭房屋房屋課稅資料、公務用謄本、起  
15 訴狀繕本送達被告之送達證書在卷為憑（見雄補卷第49-5  
16 8、61-67頁、審訴卷第31頁）；又被告對於原告主張之事  
17 實，經合法通知未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀爭  
18 執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項前段規  
19 定，應視同自認，是堪認原告之主張為真實。從而，系爭租  
20 約既經終止，則原告依民法第455條規定，請求被告應將系  
21 爭房屋騰空遷讓返還原告，為有理由，應予准許。

22 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，與民事訴訟法第390  
23 條第2項規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准許。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
25 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併  
26 此敘明。

27 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰依民事訴訟法第78  
28 條，判決如主文。

29 中 華 民 國 113 年 8 月 28 日

30 民事第二庭 審判長法官 王 琬

31 法官 黃顥雯

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 113 年 8 月 28 日

書記官 莊佳蓁

附表一：

編號	租賃標的房屋
一	門牌號碼高雄市○○區○○○路000號房屋（即高雄市○○區○○段00○號建物）
二	門牌號碼高雄市○○區○○○路000號房屋（即高雄市○○區○○段00○號建物）
三	門牌號碼高雄市○○區○○○路000號2樓房屋（即高雄市○○區○○段00○號建物）

附表二：

編號	租賃期間	每月租金（新臺幣/元）
一	自106年4月1日至108年3月31日	60萬6,725
二	自108年4月1日至111年3月31日	65萬5,651
三	自111年4月1日至113年3月31日	71萬137
四	自113年4月1日至115年3月31日	80萬205